

Zienswijzennota

behorend bij

Bestemmingsplan Centrum 't Harde

Mei 2011

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum 't Harde heeft vanaf 30 maart 2011 tot en met 10 mei 2011 ter visie gelegen. Tijdens deze periode had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In totaal zijn binnen deze periode 10 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. 1 zienswijze is binnengekomen na het verstrijken van de genoemde periode en is daarmee niet-ontvankelijk verklaard (zie zienswijze nr. 11). Niet alle zienswijzen waren gericht aan de gemeenteraad, maar zijn door het college doorgestuurd aan het ter zake bevoegde bestuursorgaan, zijnde de gemeenteraad.

Op grond van artikel 8 van Wet bescherming persoonsgegevens zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in dit documenten weggelaten. Op bijlage 1 (wel openbaar, maar niet beschikbaar langs elektronische weg) zijn de NAW-gegevens van de indieners in overeenstemming met onderstaande nummering weergegeven.

Zienswijze Nr. 1 – Ingekomen op 14 april 2011

'Als huurders van de huidige huurwoningen van UWOON aan de Sportlaan in 't Harde dienen wij bij dezen een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Centrum 't Harde. De reden hiervoor is dat wij als huurders het onacceptabel vinden dat wij voor een nieuwe huurwoning in het centrumplan voor 't Harde een huur moeten betalen die €200,- hoger is dan de huurprijs die wij op dit moment moeten betalen voor onze huurwoning aan de Sportlaan.

Wij willen benadrukken dat wij het plan op zichzelf niet tegen willen staan, maar met deze zienswijze een duidelijk signaal richting het gemeentebestuur en UWOON willen afgeven, dat onze belangen geschaad worden door het nieuwe centrumplan. Wij hebben niet gevraagd om deze situatie en worden verplicht om onze woningen te verlaten. Daarbij opkomend moeten wij dus €200,- extra huur per maand gaan betalen.

Wij staan open voor oplossingen vanuit UWOON betreffende de voorgestelde huurprijs. De door UWOON aangedragen oplossing om te werken met een ingroeiregeling voor de eerste vier jaar van de huurprijs, is voor ons echter niet voldoende. Eerder moet gedacht worden aan een huurcompensatie voor de periode dat wij in de nieuw te bouwen woningen in het centrumplan wonen. Het argument dat door een nieuwe woning de energielasten zullen dalen, is door UWOON ook niet te garanderen. Al met al hebben wij geen zekerheid over onze financiële toekomstige situatie en dienen wij om die reden een zienswijze in tegen het bestemmingsplan Centrum 't Harde.'

Gemeentelijk reactie: Het bestemmingsplan Centrum 't Harde regelt de ruimtelijk kaders van het centrumplan dat door UWOON ontwikkeld is. Ten behoeve van de realisatie van dit plan worden 12 huurwoningen van UWOON aan de Sportlaan gesloopt. De ingekomen zienswijze heeft betrekking op de huurprijzen van de huidige woningen aan de Sportlaan in relatie tot de huurprijzen van de nieuw te realiseren huurwoningen. Daarmee heeft de zienswijze geen betrekking op de ruimtelijke consequenties van het plan en zal de zienswijze niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is voorgelegd aan UWOON, welke inmiddels toegezegd heeft stappen te ondernemen om de huurders tegemoet te komen en tot een gezamenlijke oplossing te komen.

Conclusie: Aangezien de zienswijze geen betrekking heeft op de ruimtelijke aspecten van het centrumplan wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

Zienswijze Nr. 2 – Ingekomen op 19 april 2011

'Geen plaats voor de auto (onveilig). Nachtelijk laden en lossen. Veel extra drukte van weerkomend verkeer om de flat van Docter heen. Mogelijk een eigen parkeerplaats aan de overkant.'

Gemeentelijke reactie: Aangezien de indiener van deze zienswijze woonachtig is aan de Sportlaan, zal de gemeentelijke reactie dan ook vooral ingaan op de situatie voor betrokken bewoners van de Sportlaan. De rijbaan van de Sportlaan wordt versmald. Hierdoor vervalt inderdaad de bestaande parkeercapaciteit op de rijbaan. Hiervoor worden vervangende parkeerplaatsen aangelegd in de huidige groenstrook. Daardoor is er ook op de drukste tijden van een normale week genoeg parkeergelegenheid

voor zowel de winkelbezoekers als de omwonenden. Voor bewoners gereserveerde parkeerplaatsen zijn dan ook niet nodig. Bovendien zijn gereserveerde parkeerplaatsen juridisch alleen toegestaan voor gehandicapten. Doordat de rijbaan over de volle lengte wordt versmald, zal –mede door het toenemende in- en uitparkeren- de snelheid zeker niet hoger zijn dan bij de huidige, bredere rijbaan waarop incidenteel wordt geparkeerd. Door de realisatie van het nieuwe centrumplan zal de verkeersintensiteit op alle omliggende wegen toenemen, dus ook op de Sportlaan. Maar doordat er zowel aan de noordkant van het winkelcentrum als aan de zuidkant een groot parkeerterrein komt, is het niet nodig om 'om het winkelcentrum heen te rijden' (en dus ook niet om de flat van Docter heen). Het laden/lossen vindt grotendeels plaats in het binnengebied. Alleen het laden/lossen van 1 supermarkt vindt (overdekt) plaats nabij de flat van Docter. Dit valt binnen de daarvoor geldende geluidsregels.

Conclusie: De ingekomen zienswijzen geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel zullen de aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Zienswijze 3 – Ingekomen op 19 april 2011

'Onlangs heeft u ons op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum 't Harde'. Het ontwerp voorziet in de herontwikkeling van het winkelcentrum in de kern 't Harde.

Voor de volledigheid wil ik opmerken dat, in tegenstelling tot wat is opgenomen onder 5.6, het plan niet in de door de Provincie Gelderland aangewezen grondwaterfluctuatietoneel ligt. Ter plaatse van het plangebied dient wel rekening te worden gehouden met een stijging van de grondwaterstand. Deze stijging leidt naar verwachting echter niet tot grondwateroverlast. Het uitgangspunt dat het onnodig afvoeren van grondwater en afwenteling naar andere gebieden vermeden moet worden, onderschrijven wij uiteraard van harte.

Verder wil ik u vragen in de bestemmingsregels voor 'Verkeer-Verblijfsdoeleinden' om naast ruimte te bieden voor 'water' ook ruimte te creëren voor waterhuishoudkundige voorzieningen zoals infiltratievoorzieningen en waterberging.'

Gemeentelijke reactie: Het plangebied blijkt inderdaad niet in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals deze door de provincie Gelderland is vastgesteld, te liggen. De toelichting zal op dit punt dan ook worden aangepast. Ook zullen de regels voor wat betreft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsdoeleinden' worden verruimd, zodat ruimte ontstaat voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen.

Conclusie: Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

Zienswijze 4 – Ingekomen op 2 mei 2011

Gezien de lengte van de zienswijze wordt meerdere malen een gemeentelijke reactie gegeven.

'Hierbij wil ik mijn visie kenbaar maken tegen het sedert 30 maart 2011 ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Centrum 't Harde.

Het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum voorziet in de bouw van maximaal 111 woningen. In de voorlichting welke aan de burgers van 't Harde is gegeven, onder andere in de vorm van een flyer en via de media, wordt gesproken over zo'n 100 woningen. In werkelijkheid is dit dus ruim 10% meer.

Gemeentelijke reactie: Het ontwerpbestemmingsplan voorziet inderdaad in de bouw van maximaal 111 woningen. Dit aantal is het maximale dat binnen het plan kan worden gerealiseerd. Op dit moment gaan de plannen uit van 82 woningen met daarbij een aantal zorgeenheden, zoals beschreven in de toelichting. Aangezien het programma nog niet exact vastligt en pas tijdens de uitwerking van het plan definitief zal worden gemaakt, is besloten om in de publieksfolder uit te gaan van 'zo'n 100 woningen', als een gemiddelde tussen de genoemde 82 woningen en het maximale aantal van 111 woningen.

Het beleidskader voor de bouw van nieuwe woningen in het 't Harde wordt gevonden in de Visie wonen en werken zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld op 18 september 2006. Het beleidskader wordt verder bepaald door de Woonvisie 2008-2012 van de gemeente Elburg zoals deze in november 2008 is vastgesteld.

In de Visie wonen en werken (hierna: Visie) wordt voor het Centrum uitgegaan van 40 tot 45 woningen. In de Woonvisie is dit nader vastgesteld op 42 woningen. In de Woonvisie worden exacte aantallen woningen genoemd waarbij de kaders van het woonbeleid mede worden ingevuld door het Kwalitatief Woon Programma van de provincie Gelderland. In de Woonvisie (bladzijde 5) wordt als kader geschetst: Het KWP van de provincie Gelderland geeft het kader voor het woonbeleid van Elburg. In het KWP wordt het woningaanbod bepaald. In bijlage 2 bij de Woonvisie wordt een expliciet overzicht gegeven van de woningbouwlocaties met exacte aantallen voor Elburg en worden voor het winkelcentrum 42 woningen genoemd. Zoals onder andere blijkt uit uw aan mij gerichte brief van 5 januari 2010 wordt de Visie gebruikt voor (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen. Het bouwen van 111 woningen is dan ook flagrant in strijd met de Visie en ook met de Woonvisie.

Gemeentelijke reactie: De Visie Wonen en Werken is 2006 vastgesteld en is daarmee als ruimtelijk kader gebruikt voor diverse ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Elburg. Tot medio 2007 (in het plan van MKB Vastgoed voor de 1^e fase van de herontwikkeling van het centrumgebied) werd ook nog steeds uitgegaan van 40 tot 45 woningen in het centrum van 't Harde. Dit tot het moment dat de Blokker in september 2007 afbrandde. Deze ontwikkeling maakte het onvermijdelijk om te streven naar een integraal plan voor het hele centrumgebied. Ten tijde van de ontwikkeling van de Woonvisie was er nog geen integraal centrumplan bekend en konden deze aantallen dan ook nog niet worden opgenomen in het overzicht zoals deze in de bijlage van de Woonvisie staan. In verband met het zogenaamde 'krimpscenario' heeft het college van B&W op 15 december 2009 besloten in te stemmen met een herijking van de nieuwbouwplannen tot en met 2019 en hierbij duidelijke keuzes gemaakt in de te realiseren plannen. De locatie Centrum 't Harde is hierin opgenomen met de toevoeging van 94 (ambtshalve gewijzigd in 92 woningen) woningen in plaats van 40-45 woningen. Dit om zo de ontwikkeling van een integraal centrumplan mogelijk te maken. Inmiddels is de informatie uit de Visie Wonen en Werken (met enkele wijzigingen) overgenomen in de Uitgangspuntennotitie van de Structuurvisie Elburg 2030, welke op 29 november 2010 vastgesteld is door de gemeenteraad. Hierin zijn de plannen genoemd die tot en met 2019 gerealiseerd kunnen worden. De locatie Centrum 't Harde is hierbij opnieuw opgenomen als plan met een maximaal aantal woningen van 94 (ambtshalve gewijzigd in 92 woningen) welke gerealiseerd moeten worden voor 2019.

Ten aanzien van mijn plannen voor het bouwen van enkele woningen op het perceel Eperweg 83 wordt mij in een brief van 5 januari 2010 meegedeeld dat vanuit volkshuisvestingsaspecten het aanwijzen en accepteren van nieuwe woningbouwlocaties op dit moment geen prioriteit heeft. Het aanbod van woningen overtreft de vraag ruimschoots en uit het regionaal woningbehoefteonderzoek dat recent is uitgevoerd is gebleken dat de gemeente Elburg meer dan voldoende plancapaciteit heeft om de woningbehoefte tot 2020 op te kunnen vangen. De realisatie van extra woningen is daarom ongewenst.

Gemeentelijke reactie: In 2009 is naar aanleiding van het opstellen van een Kwalitatief Woonprogramma (KWP 3) door de provincie Gelderland een regionale discussie ontstaan over de te bouwen aantallen woningen tot en met 2019. Deze discussie heeft geresulteert in een binnenregionale verdeling van woningbouwaantallen tot en met 2019. De gemeente Elburg mag op basis van deze verdeling 972 woningen in haar woningbouwprogramma plaatsen om in die periode aan de woningbehoefte te voldoen. Zoals hierboven reeds is genoemd, zijn naar aanleiding van deze verdeling keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld in de te realiseren nieuwbouwprojecten tot en met 2019.

In de besluitenlijst van de gemeente Elburg van 28 juni 2010 (punt 4, gepubliceerd in de Huis aan Huis van 6 juli 2010)) wordt expliciet vermeld dat mijn verzoek mede wordt afgewezen omdat woningen op mijn perceel ten koste gaan van de woningen die de gemeente tot 2019 nog mag bouwen. Dit is ook conform hetgeen mij in diverse gesprekken is meegedeeld. Er zijn aantallen woningen genoemd in de diverse beleidsstukken en die zijn leidend.

In een brief van 31 maart 2011 van B&W (kenmerk: 3234) wordt mij meegedeeld dat mijn stelling in een e-mailbericht van 23 maart 2011 aan wethouder J. Polinder, namelijk dat woningbouw op mijn

perceel mede is afgewezen omdat er qua aantallen woningen geen ruimte voor zou zijn, niet juist is. Dit is een volstrekt onbegrijpelijke reactie. De tekst van het besluit van de Gemeenteraad van 28 juni 2010 is volstrekt duidelijk, en ik citeer: "Het gaat om een verzoek van de heer ... om woningen te mogen bouwen aan de Eperweg 83 te 't Harde. Het college stelt voor dit verzoek niet te honoreren omdat deze woningen ten koste gaan van de woningen die de gemeente tot 2019 mag bouwen " (einde citaat).

Gemeentelijke reactie: In onze brief van 31 maart 2011 staat de volgende zin opgenomen: 'Uw stelling dat uw verzoek om extra woningen op de locatie Eperweg 83 mede is afgewezen vanwege het feit dat de Visie Wonen en Werken daarvoor ook qua aantallen geen ruimte biedt, is niet juist'. Wat hiermee beoogd is te zeggen, is dat de Visie Wonen en Werken niet zozeer het document is dat bepaald hoeveel woningen in de gemeente gebouwd gaan worden (woningaantallen worden immers indicatief aangegeven), maar een ruimtelijk kader betreft voor ontwikkelingen binnen de gemeente. Het perceel Eperweg 83 is ook in ruimtelijke zin niet opgenomen in deze visie. Verderop in de brief wordt tevens verwezen naar de keuzes die gemaakt zijn binnen het woningbouwprogramma naar aanleiding van de teruglopende groei van de woningbehoefte. Hiermee wordt opnieuw het besluit van het college van B&W d.d. 15 december 2009 bedoeld.

In een brief aan mij van 10 februari 2010 wordt mij expliciet meegedeeld dat de Visie een beleidsvisie voor een aantal jaren bevat en dat het ongewenst is om deze Visie "ad hoc" voor individuele gevallen te wijzigen. Nu uit het ontwerpraadsbesluit blijkt dat geen exploitatieplan hoeft te worden gemaakt omdat er sprake is van particuliere investerende partijen is er naar mijn mening ook sprake van een 'ad hoc' beslissing voor een individueel geval. Het centrum wordt door particuliere investeerders ontwikkeld. Er wordt dus gemeten met twee maten. Blijkbaar kan er dus wel worden geschoven met de in de Visie opgenomen bouwplannen maar is dat afhankelijk van wie er mee komt.

De opmerking in de brief van 31 maart 2011 dat de in de Visie genoemde woningaantallen slechts indicatief zijn is onbegrijpelijk. In de besluitvorming naar mij toe zijn deze aantallen heilig maar als het de gemeente beter uitkomt is het slechts indicatief. Nu bij het vaststellen van de Visie en de Woonvisie expliciet, ook richting de provincie Gelderland, is vastgelegd dat het gaat om strikte beleidskaders kan het niet zo zijn dat er in het centrum nu 111 woningen gebouwd kunnen gaan worden in plaats van de in de beleidskaders genoemde 42. Als ik het plan opvat om 1, 2 of maximaal 3 extra woningen te bouwen dan wordt dat plan getorpedeerd mede omdat aantallen overschreden worden.

De opmerking in uw brief van 31 maart 2011 dat het genoemde aantal van 45 woningen gebaseerd was op het toenmalige project van MKB Vastgoed, waarbij slechts een deel van het winkelcentrum (Fase 1) hernieuwd zou worden is onbegrijpelijk en ook onjuist. Zowel in de Visie als in de Woonvisie wordt niet gesproken over Fase 1 of Fase 2. Er wordt gesproken over 1 winkelcentrum. Als met deze opmerking bedoeld wordt te zeggen dat er nu een Fase 2 tot ontwikkeling wordt gebracht dan is dat blijkbaar een nieuw plan wat helemaal niet genoemd is in de Visie of de Woonvisie en daarmee worden deze beleidskaders met voeten getreden. Uitgangspunt is immers dat alleen de in de Visie genoemde locaties ontwikkeld kunnen worden en Fase 2 wordt hierin niet genoemd.

Gemeentelijke reactie: Het is inderdaad niet de bedoeling dat ruimtelijk beleid 'ad hoc' gewijzigd wordt voor individuele gevallen. Echter als sprake is van een ontwikkeling waarmee een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt gediend en daarmee als positieve ontwikkeling voor de lokale gemeenschap bestempeld moet worden, kan het gemeentebestuur overwegen om alsnog medewerking te verlenen aan een dergelijke ontwikkeling. Mede door de schrijnende situatie na de brand van Blokker is om maatschappelijke redenen gekozen om de ontwikkeling van een integraal plan met daarin woningen, winkels en zorgvoorzieningen door te zetten. Het realiseren van grotere aantallen woningen in het centrumgebied is noodzakelijk om het herontwikkelingsplan financieel haalbaar te maken. Het ontwikkelen van woningen op het perceel Eperweg 83 dient echter geen enkel zwaarwegend maatschappelijk belang.

De in de Visie genoemde woningaantallen zouden zijn achterhaald door keuzes welke het gemeentebestuur in 2009 heeft gemaakt betreffende de te bouwen woningen voor de periode tot 2019. Ten eerste zou ik hierbij graag vernemen in welke stukken die keuzes zijn vastgelegd en wat er precies is besloten door wie en zou ik daarvan graag afschriften ontvangen. Ten tweede bestrijd ik dat in 2009

reeds is besloten dat er in het winkelcentrum 111 nieuwe woningen zouden komen. Als dat wel zo is dan zie ik daarvan graag enig bewijs.

Het bouwen van 111 nieuwe woningen in plaats van de beleidsmatig voorgeschreven 42 (of maximaal 45) betekent een aantasting van de rechtspositie van een ieder die elders in het 't Harde bouwplannen heeft. Uit de Woonvisie blijkt dat na het realiseren van alle in deze visie met aantallen genoemde bouwprogramma's er in het 't Harde een overschot zal zijn van 191 woningen. Als in het winkelcentrum 111 woningen worden gebouwd in plaats van 42 betekent dat een overschot van 260 woningen. Op basis van 191 teveel woningen moeten bouwplannen van anderen al worden uitgesteld tot na 2019. Met een overschot van 260 woningen wordt dat nog veel erger. Hierdoor word ik, en met mij ook anderen, benadeeld.

De opmerking in de brief van 31 maart 2011 dat het centrum een hogere prioriteit heeft gekregen en dat daarom meer woningen gebouwd mogen worden dan gepland, en dat andere plannen zoals De Dijkjes (220 woningen) in Elburg-Oost daarom naar achteren zijn geschoven, kan toch niet serieus bedoeld zijn. Ten eerste wordt namelijk niet afgezien van de 220 woningen in De Dijkjes zodat het totaal aantal woningen fors toeneemt, hetgeen in strijd is met het krimpscenario waar over wordt gesproken, en nieuwe bouwplannen waarschijnlijk pas ver na 2020 pas aan de orde kunnen komen. Ten tweede is het in strijd met alle beleidskaders om het in de Woonvisie genoemde woningtekort in Elburg/Oostendorp dan maar te laten oplopen terwijl het overschot in het 't Harde met 69 woningen toeneemt. Ten derde geloof ik niet dat er een rechtstreeks verband is geweest in de besluitvorming omtrent het uitstellen van De Dijkjes in Elburg om in plaats daarvan meer woningen in het centrum van 't Harde te kunnen bouwen. Als dat wel zo is ontvang ik de betreffende stukken waarin dat vastligt graag ter inzage, zo nodig met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur.

Gemeentelijke reactie: Benadrukt moet worden dat op 15 december 2009 wel degelijk door het college van B&W aan de hand van een 'niet openbaar' advies keuzes gemaakt zijn voor projecten die tot en met 2019 gerealiseerd kunnen worden en welke projecten verschoven worden voor de periode na 2019. Deze lijst is tevens ter advisering in een niet-openbaar gedeelte van de vergadering van de Commissie Algemene Bestuurszaken van 27 januari 2010 besproken. Voor de locatie Winkelcentrum 't Harde is in deze lijst een aantal van 94 toe te voegen woningen opgenomen (ambtshalve gewijzigd in 92 woningen). Aangezien er 17 woningen gesloopt zullen worden, kan het centrumplan maximaal 111 woningen bevatten. In de brief van 31 maart 2011 is getracht te illustreren welke gevolgen het maken van keuzes in nieuwbouwprojecten met zich mee brengt. Door het invullen van het beschikbaar aantal van 972 woningen tot en met 2019 met projecten welke een maatschappelijk, financieel of volkshuisvestelijk belang dienen, moeten projecten worden doorgeschoven naar de periode vanaf 2020. Zo is de locatie De Dijkjes welke voorheen voor de periode tot en met 2019 gepland stond, naar de periode na 2020 geschoven. De locatie Winkelcentrum 't Harde staat gezien het maatschappelijk belang voor de periode tot en met 2019 gepland.

Anders dan mij wordt meegedeeld ben ik van mening dat het huidige plan van UWON/ABP voor de herontwikkeling van het centrumgebied van 't Harde wel degelijk van grote invloed is op mijn plannen voor woningbouw elders in het 't Harde, alsmede op plannen van anderen. Door het aantal van 111 woningen worden de in alle beleidskaders genoemde aantallen fors overschreden en zal het overschot van woningen in het 't Harde alleen maar toenemen. Ik acht het voor 100% zeker dat dit laatste voor de gemeente een belangrijke reden zal zijn om particuliere bouwplannen tegen te werken, dan wel te vertragen tot heel ver na 2020.

Het feit dat burgemeester en wethouders mij in hun brief van 31 maart 2011 expliciet meedelen niet met mij in gesprek te willen gaan betreffende de locatie Eperweg 83, ondanks een expliciete eerdere uitnodiging daartoe door wethouder J. Polinder in zijn email van 15 februari 2011, noopt mij mede tot het kenbaar maken van voorgaande visie. Ik kan niet anders. Gelet op eerdere ervaringen is er een meer dan gerede kans dat dit ook zal leiden tot een bezwaarschrift en verzoek om schorsing van het nieuwe bestemmingsplan indien niet adequaat wordt gereageerd op mijn visie. In een gesprek had ik een concrete mogelijkheid willen bespreken welke tegemoet komt aan de wensen en mogelijkheden van zowel de gemeente, als van UWON/ABP en ondergetekende, waardoor ik mijn opvattingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zeer waarschijnlijk had kunnen aanpassen maar die kans wordt mij niet gegeven.

Gemeentelijke reactie: Zoals reeds in diverse correspondentie is vermeld, is het perceel Eperweg 83 in geen enkele ruimtelijke visie opgenomen als ontwikkelingslocatie. Aangezien sprake is van een stagnatie in de groei van de bevolking, moet de gemeente een afweging maken worden tussen locaties welke een maatschappelijk belang dienen en locaties die vooral een particulier belang dienen. Dat indieneer zich niet neerlegt bij de keuzes die de gemeente in het algemeen belang gemaakt heeft voor de locatie Winkelcentrum 't Harde, betreuren wij ten zeerste. Door het leggen van een, ons inziens misplaatste, relatie tussen het perceel Eperweg 83 en de ontwikkeling van het centrumplan 't Harde, maar ook gezien de lopende bezwaar- en beroepsprocedures in het kader van het bestemmingsplan 't Harde 2009 ontstaat voor het college van B&W een onaanvaardbare situatie. Daarom is besloten niet langer met indieneer in overleg te treden.

Conclusie: De ingekomen zienswijze heeft geen betrekking op de ruimtelijk aspecten van het bestemmingsplan als zodanig en geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5 – Ingekomen op 9 mei 2011

Op 30 maart jl. is het concept bestemmingsplan betreffende het centrum van 't Harde in procedure gebracht. Hierbij maken wij onze zienswijze over het bestemmingsplan kenbaar.

Sinds 50 jaar wonen wij met veel plezier in een huurwoning aan de Sportlaan. Toen na de brand in het winkelcentrum er voor de eerste keer een nieuw plan voor het betreffende centrum werd gepresenteerd, hoorden wij dat ons huis waarschijnlijk gesloopt zou worden. Dit is inmiddels enkele jaren geleden. Jaren waarin wij in spanning hebben gezeten en nauwelijks op de hoogte zijn gehouden van de voortgang. Verschillende plannen zijn intussen de revue gepasseerd, maar nu ligt er dan een definitief plan. Om dit plan uit te voeren is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wederom hebben wij te horen gekregen dat onze woning in dit bestemmingsplan opgeofferd zal worden voor het winkelcentrum. Om precies te zijn voor parkeerplaatsen.

In de eerste plaats vragen wij ons af of dit echt noodzakelijk is. Is het niet mogelijk om een nieuw winkelcentrum te bouwen zonder de sloop van ons huis? In één van de eerdere plannen is bijvoorbeeld gesproken over een ondergrondse parkeergarage. Ons huis zou dan gespaard kunnen blijven. Wij vragen u om deze mogelijkheid nog eens ernstig te overwegen.

Ten tweede vragen wij van u als gemeenteraad aandacht voor onze persoonlijke situatie. Tijdens de gesprekken die wij de laatste tijd met UWoon hebben gevoerd hebben wij nog weinig duidelijkheid gekregen over hoe het zal gaan na de sloop van onze woning. Het is niet duidelijk waar wij terecht zullen komen. Toezeggingen die eerder waren gedaan over seniorenwoningen met tuin die gebouwd zouden worden, werden weer ingetrokken. Gesproken wordt over een sociaal plan, waarbij niet of nauwelijks rekening wordt gehouden met de individuele belangen van de bewoners van de Sportlaan. Hoewel er een verhuisvergoeding verstrekt gaat worden, zal aan de andere kant de huur van onze nieuwe woning fors hoger worden, aangezien, volgens UWoon, deze woningen beter geïsoleerd zullen zijn dan onze huidige woning. Wij hebben er echter niet om gevraagd om te verhuizen en een dergelijke huurverhoging achten wij dan ook bijzonder onredelijk. Daarnaast hebben wij zelf een aantal verbeteringen aangebracht aan huis en tuin en wij worden daarvoor niet gecompenseerd. Naast de standaard verhuisvergoeding zou ook daar aandacht voor moeten zijn. Wij denken dan met name aan een aantal duivenhokken die wij in onze tuin hebben staan. Al sinds mijn 7e jaar heb ik, dhr., duiven en ik kan gerust zeggen dat deze hobby mijn lust en mijn leven is. Het zou mij dan ook veel hartzeer bezorgen als ik deze hobby nu, op mijn 77e, op zou moeten geven. UWoon heeft hier echter geen aandacht voor en doet hier geen enkele toezegging over. U kunt zich ongetwijfeld voorstellen dat dit alles ons, op onze leeftijd, enorm veel spanningen bezorgd.

Hoewel wij ons beseffen dat de communicatie omtrent de huurwoningen in principe via UWoon dient te verlopen, doen wij middels het indienen van deze zienswijze toch een beroep op de zorgplicht van de gemeente. U als gemeenteraad gaat beslissen over een wijziging in het bestemmingsplan dat enorm veel pijnlijke veranderingen in het leven van een aantal mensen zal gaan brengen. Wij zijn niet tegen de bouw van een nieuw winkelcentrum, maar vragen u wel om aandacht te houden voor de menselijke maat en te waarborgen dat er zorgvuldig met mensen omgegaan wordt.

Gemeentelijke reactie: Het bestemmingsplan Centrum 't Harde regelt de ruimtelijk kaders van het centrumplan dat door UWOON ontwikkeld is. Ten behoeve van de realisatie van dit plan worden 12 huurwoningen van UWOON aan de Sportlaan gesloopt. De ingekomen zienswijze is afkomstig van één van de bewoners van de te slopen huurwoningen. Het behouden van deze huurwoningen is in de ontwikkeling van het centrumplan geen optie. Om financiële en ruimtelijke redenen is deze locatie benodigd om te kunnen voldoen aan alle eisen op het gebied van de inrichting van de openbare ruimte. De zienswijze is inmiddels voorgelegd aan UWOON, die stappen ondernomen heeft om met de betrokken huurders tot een gezamenlijke oplossing te komen.

Conclusie: Aangezien de zienswijze geen betrekking heeft op de ruimtelijke aspecten van het centrumplan als zodanig wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

Zienswijze 6 – Ingekomen op 9 mei 2011

Als bewoner van de woning aan de Sportlaan 26 te 't Harde voorzien wij de volgende problemen:

- *Onveilige verkeerssituatie aan de Sportlaan i.v.m. toename verkeer langs pand Docter, nu staan auto's aan beide zijde geparkeerd en vormen zo een snelheid remmend obstakel.*
- *Inrit vrachtverkeer voor laden en lossen supermarkt ('s nachts) voor de deur, mogelijke geluidsoverlast en hinder.*
- *Pand van drie lagen voor deur, belemmering uitzicht en licht inval (planschade).*

Gemeentelijke reactie: Aangezien de indiener van deze zienswijze woonachtig is aan de Sportlaan, zal de gemeentelijke reactie dan ook vooral ingaan op de situatie voor de betrokken bewoners van de Sportlaan. De rijbaan van de Sportlaan wordt versmald. Hierdoor vervalt inderdaad de bestaande parkeercapaciteit op de rijbaan. Hiervoor worden vervangende parkeerplaatsen aangelegd in de huidige groenstrook. Daardoor is er ook op de drukste tijden van een normale week genoeg parkeergelegenheid voor zowel de winkelbezoekers als de omwonenden. Voor bewoners gereserveerde parkeerplaatsen zijn dan ook niet nodig. Bovendien zijn gereserveerde parkeerplaatsen juridisch alleen toegestaan voor gehandicapten. Doordat de rijbaan over de volle lengte wordt versmald, zal –mede door het toenemende in- en uitparkeren- de snelheid zeker niet hoger zijn dan bij de huidige, bredere rijbaan waarop incidenteel wordt geparkeerd. Door de realisatie van het nieuwe centrumplan zal de verkeersintensiteit op alle omliggende wegen toenemen, dus ook op de Sportlaan. Maar doordat er zowel aan de noordkant van het winkelcentrum als aan de zuidkant een groot parkeerterrein komt, is het niet nodig om 'om het winkelcentrum heen te rijden' (en dus ook niet om de flat van Docter heen). Het laden/lossen vindt grotendeels plaats in het binnengebied. Alleen het laden/lossen van 1 supermarkt vindt (overdekt) plaats nabij de flat van Docter. Dit valt binnen de daarvoor geldende geluidsregels. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente, om zo de mogelijke waardedaling van de woning aan de Sportlaan ten opzichte van de voormalige planologische situatie vergoed te krijgen. Hiervoor zal een deskundig en onafhankelijk adviesbureau worden ingeschakeld, die het college adviseert al dan niet een bedrag aan planschade uit te keren.

Zienswijze 7 – Ingekomen op 9 mei 2011

Hierbij maak ik binnen de wettelijk gestelde termijn mijn bezwaar bekend tegen het ontwerpbestemmingsplan Centrum 't Harde , dat per 30-03-2011 ter inzage ligt.

Mijn bezwaar bestaat uit:

Dat door in werking treden van het nieuwe bestemmingplan Centrum 't Harde de volgende punten mogelijk worden:

- 1. Aantasting privacy door inkijk vanaf hoger gelegen bewoning van appartementen en balkons direct aansluitend aan onze tuin;*
- 2. Waardevermindering van onze woning grenzend aan ontwerp bestemmingsplan door de hoge bebouwing die geplaatst kan worden tot op de erfgrans;*
- 3. Voorgevelrooilijn wordt aanzienlijk overschreden en daardoor verminderd het uitzicht vanuit*

de onze woning aanzienlijk. Het uitzicht uit zijramen wordt zeer beperkt;

4. Bebouwing wordt ruim buiten de in bestaande bestemmingsplan par. 1 lid a toegestane bouwbeperking geplaatst zelfs tot de erfgrans;

5. De mogelijkheid om zelf te bouwen of uit te breiden worden aanzienlijk beperkt door uitvoering van het ontwerp bestemmingsplan;

6. Schaduwwerking die door hoge bouwmassa in zuidelijke richting ,t.o.v. onze woning, ontstaat met gevolgen voor o.a.energiegebruik, beplanting, lichtinval en woongenot;

7. Geluidsoverlast van aanwonenden via balkons die direct aansluitend aan onze tuin grenzen;

8. Nog onvoorziene factoren door hoge bebouwing die kunnen ontstaan door geluidsversterking van het wegverkeer en gedrag van wind en afvoergassen t.o.v. hoge bebouwing;

Ter ondersteuning hiervan verwijs ik u naar de 2 bijlagen.

Ik verzoek u bij de vaststelling van het bestemmingsplan met mijn bezwaren rekening te houden en het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

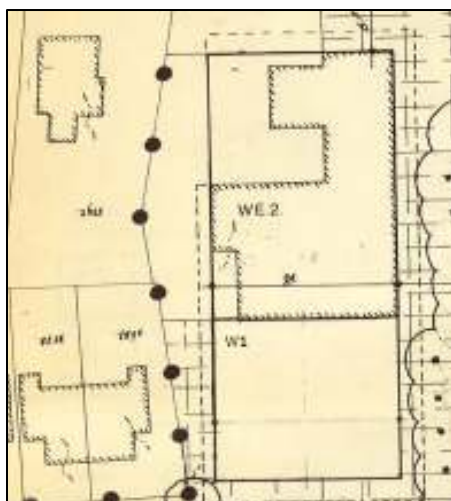
1. Beperking bouwhoogte.

2. Beperking bouwmassa tot dicht bij oorspronkelijke toegestane rooilijn.

3. Respecteren van privacy van buurtbewoners in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan.

4. Voorkomen van financiële schade bij buurtbewoners door toepassing van het nieuwe Bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie: Aangezien in de zienswijze duidelijk aangegeven is welke aanpassingen verzocht worden door te voeren in het bestemmingsplan, zal de gemeentelijke reactie ingaan op de genoemde vier punten. Allereerst wordt gepleit voor een beperking van de bouwhoogte. Ten opzichte van het concept bestemmingsplan dat tijdens de inloopavond op 22 maart jl. getoond is, zijn de bouwhoogtes naar aanleiding van een aantal opmerkingen al naar beneden bijgesteld. Een verdere beperking van de bouwhoogtes zou betekenen dat het aantal woningen/zorgeenheden terug moet worden gebracht. Om financiële redenen is dit echter niet mogelijk. Het reeds bestaande tekort op het project zou daarmee nog groter worden en de economische uitvoerbaarheid van het plan zou sterk onder druk komen te staan. Bij nader inzien is het mogelijk om het bouwvlak van het hoofdgebouw dat in het ontwerpbestemmingsplan gelegen is op de zijdelingse perceelsgrens 3,5 tot 5 meter van de perceelsgrens af te leggen. Daardoor zal het pand verder uit de zijdelingse perceelsgrens komen te liggen (ten hoogte van de huidige bebouwing) en wordt de invloed van het pand op het perceel van indiener beperkt. In de verdere uitwerking van het ontwerp zal rekening worden gehouden met het beperken van de aantasting van privacy. In het kader van het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning zal het ontwerp moeten voldoen aan de eisen die onder andere in het Burgerlijk Wetboek vermeld zijn over privacy en wordt getracht het woongenot van de huidige bewoners zoveel als mogelijk intact te laten. De door indiener bijgevoegde tekening gaat uit van de huidige bebouwing ten opzichte van de nieuwe planologische situatie. Het huidige bestemmingsplan maakt het echter mogelijk om een pand te realiseren met een minimale goothoogte van 6 meter en een onbekende bouwhoogte. Een uitsnede van het huidige bestemmingsplan is hieronder weergegeven. De financiële schade welke eventueel geleden wordt door toepassing van het nieuwe bestemmingsplan kan worden gecompenseerd door middel van een schadevergoeding (planschade). Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente, om zo de eventuele waardedaling van de woning ten opzichte van de voormalige planologische situatie vergoed te krijgen. Hiervoor zal een deskundig en onafhankelijk adviesbureau worden ingeschakeld, dat het college adviseert al dan niet een bedrag aan planschade uit te keren.



WE2 bestemming: Minimale goothoogte 6 meter, maximale goothoogte 7 meter, geen maximale bouwhoogte;

W1 bestemming: Maximale bouwhoogte 4 meter;

Conclusie: Aan de ingekomen zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. Daarnaast zullen de aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Zienswijze 8 – Ingekomen op 9 mei 2011

Hiermede maken ondergetekenden zijn/haar bezwaren kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadbesluit (winkel)centrum 't Harde.

Onze bezwaren zijn:

- 1. Aantasting privacy door inkijk vanaf hoger gelegen bewoning (ramen / deuren) van appartementen en balkons direct aansluitend aan onze tuin/woning.*
- 2. Aantasting leefgenot en aangezicht door twee maal hoger gelegen bewoning en balkons. De hoge bebouwing van 11,5 meter is twee keer zo hoog als onze woning (5,4 meter)!*
- 3. Vermindering van uitzicht door bouwmassa (11,5 meter).*
- 4. Vermindering van zonlicht door hoger gelegen bewoning.*
- 5. Waardevermindering van onze woning door de hoge bebouwing en balkons direct grenzend aan onze woning en die geplaatst kan worden op de erfgrans. Door de bouwmassa naast onze woning wordt de woning visueel kleiner.*
- 6. Voorgevel rooi lijn wordt aanzienlijk overschreden en daardoor vermindert het uitzicht vanuit onze woning en aangezicht van onze woning. Het uitzicht uit het zijraam wordt minimaal.*
- 7. Bebouwing wordt ruim buiten de in bestaande bestemmingsplan par. 1 lid a toegestane bouwbeperking geplaatst. De hoogte van het huidige bestemmingsplan naast onze woning is ten hoogste 4 meter en dat wordt in het ontwerp-bestemmingsplan bijna 3x zo hoog.*
- 8. Schaduwwerking die door hoge bouwmassa ontstaat met gevolgen voor o.a. energiegebruik, beplanting, lichtinval en woongenot.*
- 9. Geluidsoverlast van aanwonenden via balkons die direct aansluitend aan onze tuin grenzen.*
- 10. Nog onvoorziene factoren door hoge bebouwing die kunnen ontstaan door geluidsversterking van het wegverkeer en gedrag van wind en afvoergassen t.o.v. hoge bebouwing.*
- 11. Mogelijkheid bestaat dat de hoger gelegen bewoning / balkons op de erfgrans wordt geplaatst.*
- 12. Mogelijkheid bestaat dat er een leveranciers-, bewonersingang naast ons komt en daardoor overlast en aantasting privacy en leefgenot.*
- 13. Mogelijkheid bestaat dat leveranciers gaan laden en lossen naast onze woning en daardoor overlast en aantasting privacy en leefgenot.*
- 14. Ten aanzien van het bouwen in algemene zin, zijn wij bezorgd dat de mogelijkheid bestaat dat onze woning in- en/of uitwendige schade zal oplopen, zoals scheuren, mede omdat een groot deel van onze woning enkelwandig is. Ter ondersteuning van onze bezwaren verwijzen wij u naar de bouwtekeningen die als bijlage zijn toegevoegd, waarin goed te zien is welke gevolgen de bouwmassa heeft t.o.v. de huidige situatie.*

Op basis van de bovenstaande argumenten maken we bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadbesluit (winkel)centrum 't Harde. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze/ bezwaren het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

Wij verzoeken u bij de vaststelling van het bestemmingsplan met onze bezwaren rekening te houden en het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- 1. Beperking bouwhoogte.*
- 2. Beperking bouwmassa tot dicht bij oorspronkelijke toegestane rooilijn.*
- 3. Respecteren van privacy van buurtbewoners in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan.*
- 4. Voorkomen van financiële schade en overlast bij buurtbewoners door toepassing van het nieuwe bestemmingsplan.*
- 5. Het te bouw complex naast onze woning niet op de erfgrans maar op gepaste afstrand te bouwen.*

Wij willen benadrukken dat wij voor een nieuwe winkelcentrum zijn, maar de bouwmassa in het ontwerp-bestemmingsplan naast onze woning vinden wij onacceptabel! Uiteraard zijn wij bereid om in een persoonlijk overleg samen naar alternatieven / oplossingen te zoeken zodat onze huidige woongenot en privacy gewaarborgd kan blijven.

Gemeentelijke reactie: Aangezien in de zienswijze duidelijk aangegeven is welke aanpassingen verzocht worden door te voeren in het bestemmingsplan, zal de gemeentelijke reactie ingaan op de genoemde vijf punten. Allereerst wordt gepleit voor een beperking van de bouwhoogte. Ten opzichte

van het concept bestemmingsplan dat tijdens de inloopavond op 22 maart jl. getoond is, zijn de bouwhoogtes naar aanleiding van een aantal opmerkingen al naar beneden bijgesteld. Een verdere beperking van de bouwhoogtes zou betekenen dat het aantal woningen/zorgeenheden terug moet worden gebracht. Om financiële redenen is dit echter niet mogelijk. Het reeds bestaande tekort op het project zou daarmee nog groter worden en de economische uitvoerbaarheid van het plan sterk onder druk komen te staan. Bij nader inzien is het mogelijk om het bouwvlak van het hoofdgebouw dat in het ontwerpbestemmingsplan gelegen is op de zijdelingse perceelsgrens 3,5 meter tot 5 meter van de perceelsgrens af te leggen. Daardoor zal het pand verder uit de zijdelingse perceelsgrens (ten hoogte van de huidige bebouwing) komen te liggen en wordt de invloed van het pand op het perceel van indiener beperkt. In de verdere uitwerking van het ontwerp zal rekening worden gehouden met het beperken van de aantasting van privacy. In het kader van het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning zal het ontwerp moeten voldoen aan de eisen die onder andere in het burgerlijk wetboek vermeld zijn over privacy en wordt getracht het woongenot van de huidige bewoners zoveel als mogelijk intact te laten. De financiële schade welke eventueel geleden wordt door toepassing van het nieuwe bestemmingsplan kan worden gecompenseerd door middel van een schadevergoeding (planschade). Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente, om zo de eventuele waardedaling van de woning ten opzichte van de voormalige planologische situatie vergoed te krijgen. Hiervoor zal een deskundig en onafhankelijk adviesbureau worden ingeschakeld, dat het college adviseert al dan niet een bedrag aan planschade uit te keren.

Conclusie: Aan de ingekomen zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. Daarnaast zullen de aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Zienswijze 9 – Ingekomen op 10 mei 2011

Gezien de lengte van de zienswijze wordt meerdere malen een gemeentelijke reactie gegeven.

Onderstaand enige van mijn zienswijzen / bezwaren inzake het ontwerpbestemmingsplan Centrum 't Harde voor het bouwen van circa 6000 m2 winkelruimte en 132 woningen.

Bouwhoogtes

De Gemeenteraad heeft al eens een motie aangenomen van maximaal 3 bouwlagen.

Mijn standpunt is: 2 bouw lagen met kap wat overeenkomt met de omliggende woningen en in feite dus ook 3 bouw lagen zijn. Ondanks de aangenomen motie zie ik in het plan bouwhoogtes staan van 11,5 meter tot zelfs 16,5 meter. Dit is te hoog voor een dorp. Pand 'Docter' is 10 meter hoog en bestaat uit 3 bouwlagen zonder kap. Dit is al vrij fors. Ter hoogte van de oude bibliotheek zou een pand moeten komen van zelfs 11,5 meter zonder kap. Akoestisch en windtechnisch kan dit de nodige overlast veroorzaken. Geen rapportage van gezien bij de ter inzage gelegde stukken. Voor de overige geplande panden van 11,5 meter en hoger geldt hetzelfde bezwaar. Tegenover Singel 12 komen naar links toe 8 woningen met een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 7 meter. Graag de bouwhoogtes van deze eengezinsrijwoningen gelijk houden met de bouwhoogtes van mijn woning, zijnde 9,5 meter!

Gemeentelijke reactie: De gemeenteraad heeft in het verleden een motie aangenomen om te laten onderzoeken of de vier bouwlagen zoals deze in het plan van MKB Vastgoed (voor de 1^e fase van de herontwikkeling van het centrumgebied) waren opgenomen, gewijzigd kunnen worden naar drie bouwlagen. Zover is het echter nooit gekomen, aangezien het integrale centrumplan van UWoon hierna gepresenteerd is en daarmee het plan van MKB Vastgoed is komen te vervallen. Het voorliggende bestemmingsplan regelt overigens de realisatie van maximaal 111 woningen, niet van 132 woningen. Door de sloop van 17 woningen ten behoeve van het plan is de netto toevoeging maximaal 94 woningen (ambtshalve gewijzigd in 92 woningen). Het huidige programma gaat uit van 82 woningen (bruto toevoeging), maar dit kan dus in de uitwerking van het plan nog verhoogd worden naar 111 woningen (bruto toevoeging). Voor het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een ontwerp dat qua ruimtelijke kenmerken, zoals de hoogte, goed past binnen het dorpse karakter van 't Harde en geen problemen oplevert voor andere omgevingsaspecten. Slechts op één plek binnen het plan is er de mogelijkheid om een extra laag te realiseren, namelijk in het midden van het plangebied, aan de kop van het plein. Hier wordt de mogelijkheid geboden om een markant en herkenbaar punt te creëren aan het plein.

Bouwen voor leegstand

In 't Harde is behoefte aan een modern winkelcentrum, dit is een zaak van de ondernemers/eigenaren. Er is geen behoefte aan nog eens 132 onverkoopbare woningen op 't Harde. De laatste paar jaar zijn er projecten opgestart met 380 woningen voor 't Harde en 320 woningen voor Elburg. Met de 132 woningen van het winkelcentrum erbij komen we op 832 woningen. Volgens de ter inzage gelegde stukken zou de Gemeente Elburg tot 2020 maximaal 800 woningen mogen bouwen. Daar zitten we dus al boven! Lopende projecten, o.a. "De Heidezoo" liggen stil daar er geen kopers zijn. Op 't Harde staan enorm veel bestaande woningen te koop. Onverkoopbaarheid en enorme prijsdalingen worden middels subsidies van de Gemeente Elburg, Provincie Gelderland en UWOON in de hand gewerkt. Een ieder draagt 1/3 deel van het tekort! Ben dan ook voornemens een claim bij deze drie partijen neer te leggen voor de onverkoopbaarheid en of prijsdaling van mijn eigen woning.

Gemeentelijke reactie: De gemeente Elburg mag op basis van de binnenregionale verdeling van woningbouwaantallen 972 woningen tot en met 2019 in haar woningbouwprogramma opnemen. In 2009 heeft het college van B&W keuzes gemaakt in de te realiseren projecten tot en met 2019. Daarbij is gekeken in hoeverre er maatschappelijke en financiële belangen aan de projecten ten grondslag liggen. Het project Winkelcentrum 't Harde is gezien de grote maatschappelijke belangen van het project opgenomen in de lijst met projecten tot en met 2019 met de realisatie van maximaal 94 toe te voegen woningen (ambtshalve gewijzigd in 92 woningen). De woningen zijn in het bijzonder bedoeld voor de doelgroepen starters, alleenstaanden, ouderen en zorgbehoevenden. Uit de meest recente woningbehoeftecijfers blijkt dat de woningvraag voor deze doelgroepen nog steeds groot is. Door de realisatie van woningen voor deze doelgroepen wordt tevens getracht doorstroming op de woningmarkt te realiseren.

Ongeoorloofde staatssteun en subsidies

MKB Vastgoed had destijds een tekort op de exploitatie van €450.000,- waarvoor de Gemeente op zou moeten draaien. Met verbazing las ik in de plaatselijke media dat het exploitatietekort van UWOON voor het huidige centrumplan opliep van 1,8 miljoen euro in maart 2009, naar 2,7 miljoen euro in juli 2010 naar uiteindelijk een tekort van nu circa 3,6 miljoen euro. Gemeente Elburg, Provincie Gelderland en UWOON dragen ieder 1/3 deel van het tekort. Dat is 3,6 miljoen euro aan belastinggeld. Mag aannemen dat er een exploitatieoverzicht met dit tekort van minimaal 3,6 miljoen euro bij de Gemeente is gedeponeerd.

Graag ontvang ik van u een kopie van dit exploitatieoverzicht (WOB).

Ik krijg sterk de indruk, dat het geld/subsidies welke bestemd zijn voor de woningen gebruikt worden om het tekort van de panden van de ondernemers mee te financieren.

UWOON koopt van zijn winkelpand plus 3 bouwpercelen voor woningen aan de Oude Bovendwarsweg. UWOON koopt van zijn winkelpand en zijn privé woonhuis. Vervolgens krijgt de beschikking over 1 van de 3 bouwpercelen aan de Oude Bovendwarsweg. Zo'n deal wil ik ook wel met gemeenschapsgeld. Ik ben dan ook voornemens om bij de EU een bezwaar klacht in te dienen in de zin van artikel 8 lid 1 van het EG-Verdrag of van gelijksoortige aard.

Gemeentelijke reactie: De gemeentelijke en provinciale bijdrage aan het plan bedraagt in totaal 2,91 miljoen. Dit bedrag is niet bestemd, zoals indiener aangeeft in de zienswijze, voor de woningen, maar wordt geïnvesteerd in de verwerving en realisatie van de openbare ruimte in het plan. Dit is ook een van de voorwaarden voor het aanvragen van ISV subsidie bij de provincie Gelderland. Hierdoor is geen sprake van staatssteun. Een exploitatieoverzicht van het totale project is inderdaad bij de gemeente aangeleverd en ook aldaar in te zien.

Overige

Heb gezien dat een aantal rapporten uit het MKB tijdperk gebruikt zijn. Het verkennend bodemonderzoek DHV van mei 2005 is niet compleet. Ter onderbouwing en daar waar van toepassing op het huidige plan verzoek ik u mijn bezwaar van 31 mei 2008 met bijlagen en de zienswijze d.d. 29 mei 2008 van Stichting Achmea Rechtsbijstand aan dit bezwaar/zienswijze toe te voegen. Heb destijds ontvangstbevestiging gehad. dus zou nog bij Gemeente moeten zijn. Mocht u niet meer in het bezit zijn van deze stukken, gaarne per omgaande bericht voor toezending.

Gemeentelijke reactie: Door indiener wordt verzocht om de eerder ingediende zienswijze en bezwaarschrift toe te voegen aan deze zienswijze. Deze stukken zijn dan ook aan de zienswijze toegevoegd en terug te vinden in de bijlage van deze zienswijzennota. Na bestudering van deze zienswijzen en bezwaren is geconcludeerd dat hier niet verder op ingegaan zal worden, aangezien deze niet van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan. De aangedragen argumenten zijn voornamelijk gericht op het toenmalige plan van MKB Vastgoed en is daarmee niet te vergelijken met het huidige ontwerpbestemmingsplan Centrum 't Harde. Daarnaast zijn veel opmerkingen en argumenten met betrekking tot het toenmalige plan van MKB Vastgoed ook in de ingekomen zienswijze van 10 mei 2011 opgenomen en gaat de voorliggende zienswijzennota hier op een adequate wijze op in.

Sportlaan 9 had een ernstige bodemvervuiling op de perceelsgrens!

Waarom geen aanvullend bodemonderzoek op de naastgelegen percelen van Sportlaan 11 en 13?

Sportlaan 57 en 59 zijn niet onderzocht op bodemvervuiling! Waarom niet?

Indien alleen het winkelcentrum gerenoveerd wordt en afgezien wordt van het bouwen van overbodige woningen kan men volstaan met het huidige aantal parkeerplaatsen. Tevens blijft dan de overige laagbouw in stand.

Gemeentelijke reactie: Op het perceel Sportlaan 9 is in verhoogde mate PAK verontreiniging aangetroffen zoals verwoord in het verkennend bodemonderzoek van 1 juli 2010 (bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan). Om die reden is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd om de omvang en ernst van deze verontreiniging aan te tonen. Uit het nader bodemonderzoek (bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan) van 9 december 2010 is echter gebleken dat het een 'toevalstreffer' betrof en dat verdere sterke verontreiniging niet aan de orde is. Het punt kan veroorzaakt zijn door menselijk handelen zoals het plaatselijk stoken van vuur of het legen van asladen. Aanvullend onderzoek voor de percelen Sportlaan 11 en 13 zijn niet uitgevoerd aangezien hier geen verdere verontreiniging is aangetroffen. De percelen Sportlaan 57 en 59 zijn wel degelijk in het onderzoek betrokken (zie bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het slechts renoveren van het winkelcentrum zou, afgezien van het ontbreken financiële middelen, niet voldoende zijn om het centrumgebied structureel levensvatbaar en gezond te maken. In de Detailhandelstructuurvisie 2008 wordt dan ook geconcludeerd dat een totale herontwikkeling van het gebied benodigd is gezien de huidige staat van het winkelcentrum. En bij uitbreiding van de hoeveelheid winkels ten opzichte van de oude situatie (voor de brand) hoort ook een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. Dus ook wanneer er in het nieuwe plan geen enkele woning zou worden gebouwd, moet toch het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid.

Conclusie: De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 10 – Ingekomen op 10 mei 2011

Gezien de lengte van de zienswijze wordt meerdere malen een gemeentelijke reactie gegeven.

Namens Spar alsmede de heer ... als exploitant van de Spar vestiging in het winkelcentrum van 't Harde (hierna te noemen: Spar) dien ik een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 't Harde' dat met ingang van 30 maart 2011 voor een periode van 6 weken ter inzage ligt. De termijn om een zienswijze in te dienen eindigt op 10 mei 2011. Deze zienswijze is dus tijdig ingediend.

Achtergrond

Spar heeft op 8 september 2010 de voormalige supermarkt van Super de Boer overgenomen en op dezelfde datum doorverkocht aan de bij haar aangesloten zelfstandige ondernemer de heer ... Direct na de overname is de supermarkt omgebouwd naar de Spar-formule. De huurrechten op het winkelpand zijn via een overeenkomst tot in de plaats stelling verkregen door Spar Holding B.V. In het winkelcentrum dat gerevitaliseerd wordt is naast een Spar van circa 800 m2 wvo een Boni-supermarkt van circa 600 m2 wvo gevestigd. In totaal gaat het om circa 1.400 m2 wvo oftewel circa 1.750 m2 bvo. Bij de plannen tot revitalisering van het winkelcentrum is uitgegaan van een opschaling van het supermarktaanbod tot een metrage van 3.200 m2 bvo. Spar kan zich hiermee niet verenigen.

Gronden

Gevolgen voor het voorzieningenniveau

Op pagina 11 van de toelichting bij het bestemmingsplan staat het volgende: "Het winkelcentrum van 't Harde bestaat uit het winkelcentrum en de winkels langs de doorgaande Eperweg. In totaal beschikt 't Harde over 6.030 m2 vvo detailhandel. Hiervan behoort circa 1.465 m2 tot de foodsector en 4.565 m2 tot de non-foodsector (situatie van voor de brand). Het winkelgebied bestaat voornamelijk uit winkels voor dagelijkse boodschappen. Winkels in de recreatieve branches ontbreken vrijwel."

Op pagina 15 wordt op basis van de detailhandelstructuurvisie 2008 opgemerkt: "Op basis van de detailhandelstructuurvisie kan geconcludeerd worden dat de beoogde herontwikkeling van het winkelcentrum 't Harde noodzakelijk is. De koopkrachtbinding staat onder druk en de uitstraling van het winkelcentrum laat te wensen over. De geplande herontwikkeling in combinatie met een vergroting van de supermarktsector kan het winkelgebied weer eigentijds maken. Een beperkte uitbreiding is mogelijk, mits het binnen de grenzen van de bestaande functie (dagelijkse boodschappen voor het eigen dorp) blijft."

Uit deze toelichting, maar ook uit de detailhandelstructuurvisie 2008 zelf volgt dat de koopkrachtbinding in de foodsector op een acceptabel niveau ligt en dat het detailhandelsbestand redelijk compleet wordt genoemd in relatie tot de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied betreft het eigen dorp, voor zover het gaat om de dagelijkse boodschappen. Juist omdat de supermarktsector in 't Harde enkel het eigen dorp bedient, wordt een beperkte uitbreiding van die supermarktsector mogelijk geacht.

Op pagina 34 van de detailhandelstructuurvisie wordt in dat verband opgemerkt:

"Gezien de beperkte omvang van het verzorgingsgebied is het echter de vraag of verszaken kunnen worden toegevoegd. Dit betekent dat er extra marktruimte voor de supermarkten ligt." In de detailhandelsstructuurvisie 2008 wordt opgemerkt dat het haalbare vvo 1.800 m2 vvo bedraagt. Dat is gelet op het bestaande areaal (1.400 m2 vvo) een zeer beperkte uitbreiding. Dit verklaart waarom in de toelichting wordt opgemerkt dat een beperkte uitbreiding van de supermarktsector mogelijk is. Het is dan ook onbegrijpelijk dat, daar waar op grond van de detailhandelstructuurvisie een haalbaar vvo van 1.800 m2 wordt beschreven, nu een supermarktsector van 2.550 m2 vvo (3.200 m2 bvo) mogelijk wordt gemaakt. Het is volstrekt helder dat er geen behoefte, maar ook geen ruimte is voor een dergelijke omvang van de supermarktsector.

Gemeentelijke reactie: Uit de genoemde detailhandelstructuurvisie volgt juist dat sprake is van een ondervertegenwoordiging in de foodsector, die veroorzaakt wordt door een zwak versaanbod, en een aanzienlijke oververtegenwoordiging in de non-foodsector. De conclusie van de detailhandelstructuurvisie luidt (zie p. 43) dat de koopkrachtbinding onder druk staat, dat de uitstraling van het winkelgebied sterk te wensen overlaat, dat herontwikkeling van het winkelgebied in combinatie met een vergroting van de supermarktsector voor dagelijkse aankopen het winkelgebied van 't Harde weer eigentijds kan maken en dat de beoogde uitbreiding gerechtvaardigd en wenselijk is. De Gemeente wijst voorts op het bepaalde op pagina 51 van de detailhandelstructuurvisie: "alleen bij een eigentijds en compleet winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen, kan 't Harde een toekomstbestendige positie in de gemeentelijke detailhandelsstructuur verwerven c.q. behouden"

Het betoog van Spar is gebaseerd op achterhaalde gegevens uit 2007 (draagvlakanalyse winkelvoorzieningen 't Harde, 2007). Aan de bebouwing in het winkelcentrum is een centrumdoeleindenbestemming gegeven. Ook andere functies dan supermarkten kunnen er gehuisvest worden. Het plan, dat uitgaat van in totaal 6.005 m2 bruto vloeroppervlakte aan commerciële ruimte, leidt niet tot een duurzame ontvrichting van de voorzieningenstructuur in het dorp 't Harde. Dat het bestemmingsplan in dit plangebied twee supermarkten toelaat met een omvang van in totaal maximaal 3.200 m2 bruto vloeroppervlakte (artikel 3.2.1 onder f van de bestemmingsregels), is begrijpelijk mede in het licht van het feit dat er sinds 2007 135 woningen in 't Harde zijn bijgebouwd en er nog 292 woningen (inclusief het voorliggende centrumplan) in de harde plancapaciteit staan. Een mogelijke invulling van maximaal 3.200 m2 bvo leidt niet tot een onaanvaardbaar grote supermarktsector in het plangebied. Er is ook feitelijk ruimte voor twee supermarkten van maximaal 3.200 m2 bvo in het plangebied aangezien het winkelgebied compacter zal worden.

Weliswaar is aan de bebouwing in het winkelcentrum een centrumdoeleindenbestemming gegeven, op grond waarvan ook andere functies dan supermarkten gehuisvest kunnen worden, maar gelet op de afbeelding op pagina 17 van de toelichting bij het bestemmingsplan (maar ook gelet op gesprekken die Spar heeft gevoerd met de ontwikkelaars) is duidelijk dat beoogd wordt om in het winkelcentrum twee (fullservice) supermarkten met een omvang van 1.510 m² bvo te vestigen (bijlage 1). De supermarkten worden voorzien op de huidige locatie van de Boni en op de locatie tegenover de huidige Spar. De locatie van de Spar zou moeten worden ingevuld met een andere functie dan een supermarkt. Spar begrijpt niet waarom de huidige Spar moet wijken ten koste van twee supermarkten met een omvang van 1.510 m² bvo. Een onderbouwing is ook niet gegeven door de ontwikkelaars. Aangezien het beleid erop is gericht een voldoende supermarktaanbod te behouden voor het eigen dorp 't Harde, is een vertrek van Spar in het geheel niet aangewezen.

Gemeentelijke reactie: Spar merkt op dat de supermarkten worden voorzien op de huidige locatie van de Boni (niet helemaal correct, de positie is noordelijker gelegen dan de huidige Boni supermarkt) en op de locatie tegenover de huidige Spar en dat de huidige locatie van de Spar wordt ingevuld met een andere functie dan een supermarkt. Onbegrijpelijk is de stelling van de Spar waarin zij stelt dat zij moet wijken ten koste van twee supermarkten met een omvang van 1.510 m² bruto vloeroppervlakte, te minder nu zij het pand waarin de Spar thans zit inmiddels heeft verkocht. Spar veronderstelt ten onrechte dat zij geen mogelijkheid zou hebben om tegen marktconforme condities een supermarktlocatie in het nieuwe winkelcentrum in te vullen.

Spar heeft adviesbureau Kardol gevraagd om een distributieve notitie voor de supermarktsector voor de supermarktsector in 't Harde op te stellen. Dit omdat de uitgangspunten die nu worden gehanteerd (en met voeten worden getreden) zijn gebaseerd op gegevens uit 2008. In de distributieve notitie (bijlage 2) trekt adviesbureau Kardol de volgende conclusies. De distributieve ruimte in de supermarktsector in 't Harde, om uitbreiding in de supermarktsector te rechtvaardigen, is nihil.

De vraagzijde overstemt de aanbodzijde, zowel anno 2011 als in de verdere toekomst. Door het bieden van de mogelijkheid om circa 3.000 m² supermarktruimte in 't Harde mogelijk te maken, wordt de distributieve manoeuvreerruimte in dit dorp zeer fors overschreden. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen circa 2.400 m² wvo (circa 3.000 bvo) zal, aan de hand van de HBD-norm, een omzet moeten behalen van circa € 21,0 miljoen op jaarbasis, dat is ruim 60% meer dan in het primaire marktgebied (het dorp 't Harde) aan totale bestedingen in de supermarktsector aanwezig is. De becijferde distributieve overschrijding zal niet alleen effecten hebben op het functioneren van de supermarkten (en de overige winkels in de dagelijkse sector) in het dorp 't Harde maar ook op het functioneren (en daarmee in stand houden) van de dorpswinkelvoorzieningen in de dorpen rondom, zoals Doornspijk en Oldebroek.

Deze conclusies liegen er niet om. Indien er, zoals wordt betoogd in de toelichting bij het bestemmingsplan, maar gestreefd wordt om voor het dorp 't Harde een voldoende voorzieningenniveau te bewerkstelligen, dient ervan afgezien te worden om een supermarktmetrage van 3.200 m² bvo mogelijk te maken. Gelet op de ontbrekende distributieve ruimte en de gevolgen van de distributieve overschrijding, dienen slechts de bestaande supermarktmeters positief bestemd te worden, eventueel met een zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

Gemeentelijke reactie: Deze conclusie is niet correct, nu die niet deugdelijk wordt gestaafd en zich bovendien niet verdraagt met hetgeen in de detailhandelstructuurvisie 2008 wordt aangegeven ten aanzien van het dorp 't Harde, te weten: "t Harde beschikt momenteel over twee supermarkten die beide geen optimale omvang hebben voor een fullservice supermarkt, waardoor ze niet de gewenste trekkracht hebben. Een vergroting van de supermarkten bij de beoogde herontwikkeling zal een positief effect hebben op de koopkrachtbinding. Een stijging van de binding tot ca 90% zou haalbaar moeten zijn, waardoor de distributieve mogelijkheden ook weer worden verruimd".

Indien de in het bestemmingsplan opgenomen supermarktmeters worden gehandhaafd, zal dat indien al geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ter plaatse - zeker sprake zijn van andere schadelijke gevolgen. Zoals een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in één of meer omliggende dorpen. Daar is niet eens onderzoek naar gedaan, ten

onrechte. Maar er zal ook sprake zijn van andere schadelijke effecten die planologisch niet aanvaardbaar zijn.

Leegstand

Zo zal het beoogde winkelcentrum te maken krijgen met leegstand, omdat geen enkele supermarktorganisatie bereid is om de meters voor de tweede fullservice supermarkt (naast de Boni) in te nemen. Spar in ieder geval niet, haar formule is gericht op winkels met een omvang van 600 tot 800 m² vvo. Spar heeft de locatie van de tweede supermarkt aangeboden aan andere supermarktorganisaties. Geen van hen heeft interesse in die supermarktmeters. Dit is ook begrijpelijk, nu er geen distributieve ruimte in de supermarktsector in 't Harde is. Zoals uit de notitie van adviesbureau Kardol blijkt zal geen enkele supermarkt de omzet behalen, die nodig is voor het rendabel kunnen exploiteren van een supermarkt.

Gemeentelijke reactie: Volgens Spar bestaat het risico dat het nieuwe winkelcentrum te maken zal krijgen met leegstand. De Gemeente volgt Spar daarin niet. Het huidige winkelcentrum is sterk verouderd en is in 2007 deels verwoest door brand en is daarom toe aan herontwikkeling om in de toekomst te kunnen blijven functioneren. Het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen die juist leiden tot vermindering van het thans bestaande risico op leegstand. De ontwikkelaars hebben aangegeven dat er inmiddels verregaande afspraken gemaakt zijn met diverse partijen die voorzien in voldoende afname van de commerciële ruimten in het nieuwe winkelcentrum.

Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ervan uitgaande dat de locatie, waar de tweede supermarkt is geprojecteerd niet ingevuld zal gaan worden met een supermarkt, is de vraag welke partijen wel geïnteresseerd zouden zijn in het innemen van positie in het winkelcentrum. Daarnaast is geen enkel onderzoek verricht. De ontwikkelaars en de gemeente hebben zich volledig gefocust op de vestiging van een tweetal supermarkten. De kans en het risico is dan ook groot dat de ruimte die is voorzien voor de tweede fullservice supermarkt leeg blijven staan. Daarmee wordt niet de ruimtelijke opwaardering bereikt, die de gemeente voor ogen heeft. Maar tevens is dan de vraag gerechtvaardigd of dit project wel financieel uitvoerbaar is. In de plantoelichting wordt opgemerkt dat ten aanzien van de winkels sprake is van verregaande afspraken met diverse partijen die voorzien in voldoende afname van de commerciële meters, maar deze stelling wordt niet meer onderbouwd. Gelet op hetgeen hiervoor is opgemerkt is hoogst twijfelachtig of de tweede supermarkt met een omvang van 1.510 m² bvo ingevuld kan worden. Uw gemeenteraad wordt verzocht kenbaar te maken welke afspraken zijn gemaakt over de afname van de commerciële meters, meer in het bijzonder de supermarktmeters.

Alvorens een bestemmingsplan vast te stellen dient er een overzicht beschikbaar te zijn van de gegadigden voor het innemen van een positie in het winkelcentrum. Dat overzicht is niet beschikbaar. Wat wel opvalt is dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgemerkt dat het in het winkelcentrum met name ontbreekt aan voldoende modisch aanbod, maar dat door de ontwikkelaars niet is gezocht naar partijen die dat gat zouden willen opvullen. Indien de doelstelling is het creëren van een levendig en divers winkelcentrum dan zal niet alleen gekeken moeten worden naar een invulling met enkel supermarkten. Gelet op het voorgaande is het de vraag of dit plan, zoals dat nu voor ligt, financieel maar zeker ook maatschappelijk uitvoerbaar is. Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid wijst Spar op het onderzoek van adviesbureau Kardol. Daarin is ook inzicht gegeven in de ontwikkeling van de distributieve ruimte voor de gehele planperiode. Die distributieve ruimte is er niet. De vraag is dan ook gerechtvaardigd of er draagvlak is voor de realisatie van een winkelcentrum met deze voorgenomen invulling (twee fullservice supermarkten). Dit geldt temeer daar in het bestemmingsplan zelf ook wordt opgemerkt dat het winkelcentrum beperkte uitbreidingsmogelijkheden bevat. In dat verband merkt Spar op dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de non-foodsector beperkt zijn en eigenlijk alleen een textielsuper een logische aanvulling voor het winkelcentrum 't Harde zou vormen. In de plantoelichting is enkel een (summiere en niet deugdelijke) onderbouwing gegeven van de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Gemeentelijke reactie: Spar geeft aan informatie te wensen over de afspraken die gemaakt zijn over de afname van de commerciële supermarktmeters en over de gegadigden voor het innemen van een positie in het winkelcentrum voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Deze wens van Spar

heeft echter geen betrekking op de vraag of het plan al dan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht en zal daarom buiten beschouwing worden laten.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond. Spar heeft hiervoor al opgemerkt dat daarnaar blijkbaar ook geen onderzoek is gedaan. Ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het programma voor woningen wordt in twijfel getrokken, nu de toevoegingen van woningen slechts is gebaseerd op beleidsstukken. Een onderbouwing van de behoefte, door middel van een onderzoek, wordt niet gegeven. Weliswaar is in de Nota van Uitgangspunten van 1 juli 2010 een nieuwe prioritering gelegd voor wat betreft de realisatie van woningen, maar dan nog blijft de vraag of er op dit moment - mede gelet op de economische crisis - wel behoefte bestaat aan de toevoeging van 111 woningen.

Gemeentelijke reactie: Bij realisatie van het plan worden maximaal 111 woningen gebouwd. Door de sloop van 17 woningen in het plangebied bedraagt de netto toevoeging aan woningen maximaal 94 (ambtshalve gewijzigd in 92 woningen). Het huidige programma gaat uit van 82 woningen, maar dit kan dus in de uitwerking van het plan nog verhoogd worden naar 111 woningen. Het plan past binnen de behoeftecijfers zoals deze opgenomen zijn in het Kwalitatief Woonprogramma van de Provincie Gelderland. Voor de gemeente Elburg geldt dat er tot en met 2019 een woningbehoefte geconstateerd is voor in totaal 810 woningen. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van de plancapaciteit tot en met 2019. Daarnaast voldoet het programma in kwalitatieve zin uitstekend aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente en provincie, aangezien de woningen veelal bestemd zijn voor ouderen, starters, alleenstaanden en zorgbehoevenden.

Verkeer en parkeren

De vraag die opkomt is of het plan wel voorziet in goede ruimtelijke ordening, waar het betreft de afwikkeling van het verkeer- en de parkeermogelijkheden. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het plan op hoofdlijnen tegemoet komt aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en parkeren en dat de nadere uitwerking in een inrichtingsplan zal worden geoptimaliseerd. Spar stelt zich op het standpunt dat in het kader van dit bestemmingsplan al inzichtelijk gemaakt moet worden dat het plan zal voldoen aan de gemeentelijke en provinciale eisen. Gebeurt dat niet, dan kan niet worden gesproken van goede ruimtelijke ordening. Uw gemeenteraad dient dan ook alsnog inzichtelijk te maken dat voor wat betreft het verkeer en parkeren voldaan zal worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In dat verband merkt Spar op dat ook voor wat betreft de bereikbaarheid vragen gesteld kunnen worden bij de levensvatbaarheid van een tweede full-service supermarkt.

Het is de vraag of 41 parkeerplaatsen bij de supermarkt aan de Eperweg (tegenover de huidige Spar) bereikbaar zijn, nu het de bedoeling is om de verbinding tussen de Oldenboschweg en de Vinckenberghweg af te sluiten. Hier komt nog eens bij dat het vrachtverkeer ten behoeve van het laden en lossen zich zal mengen met het bezoekersverkeer. Dat zal leiden tot gevaarlijke situaties. In de toelichting wordt wel opgemerkt dat er is voorzien in inbandige laad- en losplaatsen, maar die zijn blijkens de inrichtingstekening - bijlage 1 - alleen ingetekend voor de twee nieuw beoogde supermarkten.

Gemeentelijke reactie: Het plan voorziet in een goede ontsluiting, bereikbaarheid en parkeergelegenheid voor de fiets. Zoals op pagina 21 van het bestemmingsplan wordt toegelicht, zijn fietsstallingen voorzien bij de randen van het centrum en bij de entrees van de twee supermarkten. Daarnaast voorziet het plan in een nieuwe ontsluitingsstructuur en in 330 parkeerplaatsen voor de auto, wat voldoende is gelet op het totaal in het plan aanwezige programma, zoals blijkt uit de parkeerbalans van 14 maart 2011 van Goudappel Coffeng (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

De beide supermarkten zullen dus ook per auto goed bereikbaar zijn. Bij de nadere uitwerking van het plan in een inrichtingsplan zal het bouwplan, dat op hoofdlijnen tegemoet komt aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en parkeren, geoptimaliseerd worden zodat het voldoet aan alle gemeentelijke en provinciale eisen.

Spar vraagt zich ook af of de 41 parkeerplaatsen bij de supermarkt aan de Eperweg (tegenover de huidige supermarkt) bereikbaar zullen blijven, nu het de bedoeling is om de verbinding tussen de Oldenboschweg en de Vinckenberghweg af te sluiten. De bereikbaarheid van iedere parkeerplaats in het

centrumplan wordt echter niet belemmerd door de afsluiting van de verbinding tussen de Oldenboschweg en de Vinckenberghweg. De afsluiting is juist bedoeld om het verkeer op een correcte wijze (zonder sluipverkeer) naar de nieuwe parkeergelegenheden te leiden en de vermenging tussen vrachtverkeer en regulier verkeer te vermijden.

*Ten behoeve van Spar is op die tekening niet voorzien in inpandig laden en lossen. Maar ook het inpandig laden en lossen zal gepaard gaan met vrachtwagenmanoeuvres op of vlakbij de geprojecteerde parkeerplaatsen, waarbij het gelet op de situering van de losplaatsen niet aannemelijk is dat de vrachtwagens niet achteruit zullen rijden. Het is sowieso de vraag of de inpandige opstelplaatsen voor laden en lossen wel gerealiseerd zullen worden (er is geen enkele verplichting daartoe), zodat de vraag gerechtvaardigd is of wel gewaarborgd is dat de toekomstige woningen gevrijwaard zullen blijven van overlast en de verkeersveiligheid niet in het geding is. Daar komt bij dat de inpandige opstelplaatsen, die zijn bestemd voor Centrumdoeleinden, niet zijn meegerekend bij de parkeerbehoefte voor het winkelcentrum. Spar plaatst daar vraagtekens bij, nu - als gezegd - geen garantie bestaat dat dergelijke inpandige opstelplaatsen worden gerealiseerd. Op grond van de planregels kan deze ruimte (520 m² bvo volgens de parkeerbalans) die tot het bvo wordt gerekend ook worden ingezet als commerciële ruimte. Ook voor deze ruimte zal parkeerbehoefte moeten worden meegenomen! Nu dat niet is gedaan ontstaat er een tekort van minimaal 17 parkeerplaatsen (5,2 * 3,178). Minimaal, omdat het uitpandig laden en lossen ook ten koste van wel geprojecteerde parkeerplaatsen zal gaan.*

Gemeentelijke reactie: De toekomstige bewoners zullen gevrijwaard blijven van overlast en de verkeersveiligheid is niet in het geding. De rijlijnen van de vrachtauto's zijn in beeld gebracht en achteruitrijdende vrachtwagens zullen in en nabij het nieuwe winkelcentrum niet nodig zijn, wat een veilige verkeerssituatie bevordert, zeker ten opzichte van nu. Immers, als de vrachtwagens in de huidige situatie bij de Spar willen laden en lossen, dan moeten ze vanaf de Eperweg achteruit de laad- en losvoorziening inrijden. Voor specifiek het vrachtverkeer voor de twee nieuwe supermarkten zijn twee inpandige laad- en losplekken opgenomen in het plan om eventuele geluidsoverlast voor de boven en naastgelegen woningen te beperken (p. 23 bestemmingsplan). Deze laad- en losplekken zullen door de ontwikkelaar feitelijk worden gerealiseerd. De andere winkels in het nieuwe winkelcentrum kunnen op zodanige wijze worden bevoorradat dat dit geen gevaarlijke situatie oplevert voor voetgangers, zeker niet ten opzichte van de huidige situatie.

Geluid

In de toelichting wordt opgemerkt dat ter plaatse van een aantal woningen sprake zal zijn van overschrijding van de geluidswaarden. Opgemerkt wordt dat geluidswerende maatregelen zullen moeten worden getroffen en dat hogere geluidswaarden aangevraagd dienen te worden. Bij de beantwoording van de vraag of het plan wel voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening zal alvorens tot vaststelling van het plan kan worden overgegaan sprake moeten zijn van verleende hogere grenswaarden.

Gemeentelijke reactie: Gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure, is een procedure gestart om hogere grenswaarden vast te stellen voor het plan. Tegen het concept besluit zijn geen zienswijzen ingediend en op 31 mei 2011 heeft het college van B&W besloten de hogere grenswaarden voor het plan vast te stellen.

Conclusie

Spar verzoekt u deze zienswijze gegrond te verklaren en dit bestemmingsplan niet, althans niet in deze vorm vast te stellen. Met name verzoekt Spar uw gemeenteraad om de hoeveelheid beschikbare meters voor de vestiging van supermarkten te heroverwegen.

Gemeentelijke reactie: Een groot deel van de aangedragen argumenten door Spar hebben geen betrekking op de ruimtelijke maatregelen welke door vaststelling van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De argumenten die wel betrekking hebben op een 'goede ruimtelijke onderbouwing' kunnen worden weerlegd. De ingekomen zienswijzen geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 11 – Ingekomen op 13 mei 2011

Waarom tegen het nieuwe winkelcentrum, zoals gepresenteerd?

De Sportlaan is nu al onveilig door voort razende auto's, die de straatnaam eer aan doen. Zoals ik het nu kan bekijken zal het nog onveiliger worden, doordat er gewoonweg meer verkeer door de straat zal komen aangezien aan de Sportlaanzijde de ingang van een van de parkeerplekken staat getekend. Meer traag in-/uitvoegend verkeer uitkomend op onze Sportlaan vraagt om meer problemen.

Verder voorzie ik meer overlast door het laden en lossen op "rustigere tijdstippen", daardoor zal de overlast meer opvallen. Het in en uitrijdende vrachtverkeer gaat voor nog meer onveilige situaties zorgen aangezien de Sportlaan niet geheel overzichtelijk is en deze vrachtwagens door het achteruit insteken veel meer tijd op het asfalt van de Sportlaan door zullen brengen. Al met al een voor ons onwenselijke situatie. Verder kan ik mij niet aan het gevoel onttrekken dat in de achterkamertjes van de politiek/belanghebbenden zaken al "geregeld zijn". Ofwel dat de inspraak rondes in meer of mindere mate een wassen neus waren om frustraties over de wijze waarop e.e.a. tot stand is gekomen te ventileren, waarna gewoon met het plan is verder gegaan. Het gehele plan beziend lijkt het me "lichtelijk" hoogmoedig. Voor de beleidsmakers nog een nadenker: aan het einde vd rit zal niet worden gevraagd wat heb je bereikt,...maar ten kosten van WIE en WAT je dat hebt bereikt.

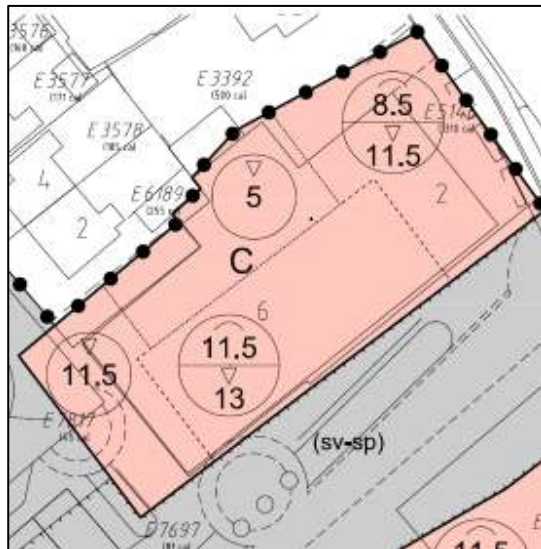
Gemeentelijke reactie: Deze zienswijze is binnengekomen op 13 mei 2011 en is dus te laat ingediend. De zienswijze wordt dan ook niet-ontvankelijk verklaard.

Algemene conclusie

De ingekomen zienswijzen hebben ertoe geleid dat de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan zullen worden doorgevoerd:

- Het bouwvlak aan de noordzijde van het plangebied, naast de percelen Sportlaan 2 en Eperweg 52, wordt 3,5 meter tot 5 meter van de perceelgrenzen verschoven in zuidelijke richting;

Ontwerpversie



Aangepaste versie



- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap Veluwe;

Daarnaast worden opmerkingen meegenomen welke geen betrekking hebben op de procedure voor het bestemmingsplan, maar tijdens het in behandeling nemen van de uitwerking van het plan naar een (op het bestemmingsplan gebaseerde) aanvraag om een omgevingsvergunning een rol kunnen spelen.